



Fachbereich/Eigenbetrieb Kultur und Tourismus

Verfasser/in Frick / Adelhardt

Datum 19.04.2018

Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 26.02.2018

Internetportale zur zeitweiligen Wohnungsvermietung

In einem offenen Brief bat die SPD Fraktion am 26. Februar 2018 die Verwaltung um eine Stellungnahme zur Problematik der zeitweisen Wohnungsvermietung durch

Internetportale wie Airbnb. Insbesondere sollten folgende Punkte geklärt werden:

- Die Umgehung von Steuern und der Tourismusabgabe
- Die Diskrepanz zwischen den Vorschriften der privaten und gewerblichen Vermieter (z.B. Brandschutz- und Hygieneauflagen)
- Eine Verstärkung der Wohnungsnot und Erhöhung der Mietpreise

1. Die Entwicklung von Sharing-Hospitality-Portalen wie Airbnb und anderen

- Seit 2009 bietet Airbnb auf dem deutschen Markt Unterkünfte an.
- Airbnb ist Marktführer im Bereich Homesharing oder Sharing-Hospitality: Airbnb bietet rund 1,2 Millionen Unterkünfte in 34.000 Städten und mehr als 190 Ländern. In Deutschland gab es gut 100.000 Airbnb-Unterkünfte – was vergleichsweise wenig ist: Allein in Paris waren es 2016 schon mehr als 55.000 Objekte. In 2017 gab es in ganz Deutschland mehr als 3 Mio. Airbnb-Ankünfte, in Lörrach ca. 1.200 (gegenüber 82.000 Gesamtankünften, also ca. 1,5%).
- Ca. 40 % aller Deutschen zwischen 18 und 40 Jahren haben bereits ein- oder mehrmals ein Sharing-Hospitality-Angebot genutzt (Airbnb oder ähnliche).
- Laut einer Studie von DIW Econ gaben Reisende nach und innerhalb von Deutschland, die Airbnb nutzten, 2016 über 1 Mrd. Euro für Güter und Dienstleistungen vor Ort aus - ohne die Ausgaben für die Übernachtungen.
- In den touristisch interessanten großen deutschen Städten (Hamburg, Berlin, München, Düsseldorf) gibt es mittlerweile bis zu 1150 Übernachtungsangebote

pro 100.000 Einwohner, In Lörrach sind es unter 100 Angebote bei 50.000 Einwohnern; ergo unter 200 pro 100.000.

- 40% der Vermietungen von Airbnb sind Zimmer als Teil einer (bewohnten) Wohnung. Immerhin fast 60% aber sind ganze Wohnungen, die zeitweise oder ganzjährig vermietet werden.
- Die Stadt Berlin hat ursprünglich ein Zweckentfremdungsverbot erlassen, die Zahl der Angebote auf Airbnb sind daraufhin trotzdem weiter gestiegen, mittlerweile wurde das Zweckentfremdungsgesetz zum Teil wieder zurück genommen

2. Die Situation in Lörrach

Der Fachbereich Kultur und Tourismus beobachtet schon seit geraumer Zeit die Entwicklungen auf Airbnb und weiteren Portalen. Schon bei einem Treffen mit Minister Wolf im Januar 2017 hier in Lörrach wurde das Thema angesprochen. Der Deutsche Tourismusverband (DTV) setzt im Zusammenspiel zwischen Kommunen und privaten Kleinvermietern auf eine gute Zusammenarbeit und empfiehlt vor Ort geeignete Lösungen im Dialog zu erarbeiten.

Für die Stadt Lörrach sind insbesondere die zeitweise zu vermietenden Wohnungen auf Airbnb und HomeCompany24 (HC24) bedeutend. Zu beiden Anbietern haben wir Kontakt aufgenommen, um die Anzahl der tatsächlich in Lörrach angebotenen Wohnungen einzuschätzen sowie das Problem der fehlenden Kurtaxenzahlungen zu besprechen. Mit Airbnb befinden wir uns seitdem in einem guten Dialog, HC24 zeigte sich weniger kooperativ. Außerdem wurden die Anliegen beim Arbeitskreis Tourismus des Landkreises Lörrach sowie mit der Schwarzwald Tourismus GmbH (STG) besprochen. In beiden Verbänden haben wir das Thema anstoßen müssen. Die STG hat sich jedoch gegen eine überregionale Vereinbarung mit Airbnb ausgesprochen, hier setzt man auf kommunale Übereinkünfte. Eine kommunale Vereinbarung ausschließlich mit Airbnb hat jedoch häufig zur Folge, dass die Vermieter lediglich den Anbieter (die Plattform) wechseln.

Die Anzahl der Wohnungen in Lörrach, die auf Airbnb angeboten werden, liegt etwa im Rahmen der Schätzungen der SPD. Diese Wohnungen werden jedoch keinesfalls alle dauerhaft angeboten. So sind über 90% der Airbnb Unterkünfte in Lörrach weniger als 120 Nächte pro Jahr gebucht. Auch nutzen zunehmend Vermieter von Ferienwohnungen und kleine gewerbliche Vermieter (bis hin zum BoardingHouse des Steigenberger Hotels) Airbnb als Plattform zur Vermarktung ihrer Beherbergungen. Dadurch wird die Zahl der Wohnungen, die durch Airbnb nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, noch einmal reduziert, da diese auch vor Airbnb bereits Ferienwohnungen bzw. gewerblich vermietete Räumlichkeiten waren. Auch wenn das Angebot auf Airbnb in den

letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist, befindet es sich in Lörrach somit noch immer auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Die Touristinformation ist in engem Austausch mit den örtlichen Vermietern. Die Vermieter, die bei uns gemeldet sind, zahlen die KONUS-Abgabe, wodurch ihre Gäste auch von der KONUS-Gästekarte profitieren. Aufgrund des Aufbaus der Vermietungsportale können die Mitarbeiterinnen der Touristinformation jedoch nicht sicherstellen, dass alle angebotenen Unterkünfte auch bei uns gemeldet sind. Airbnb weist in seinen Richtlinien für Gastgeber schriftlich auf die Meldepflicht und die Pflicht des Einzugs von Übernachtungssteuern hin. Der Deutsche Städtetag empfiehlt den Kommunen eine stärkere Kontrolle der Wohnraumvermietung über das Internet.

Das Ausbleiben der KONUS-Abgaben betrifft neben Portalen wie Airbnb und Homeaway ebenso Unternehmen wie HC24, die Wohnungen für kurze Zeiträume vermieten. Da die KONUS-Abgabe auch bei der Vermietung von Wohnungen für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten bei Gästen aus dem Ausland und sechs Monaten bei Gästen aus Deutschland eingezogen werden muss. Bei einem Blick auf die Website von HC24 in fällt auf, dass die Zahl der hier angebotenen Wohnungen in Lörrach die Unterkünfte auf Airbnb übertrifft. Nach Aussage von HC24 weist das Unternehmen seine Vermieter mündlich auf die Meldepflicht sowie die KONUS-Abgabe hin, weigert sich jedoch dies schriftlich zu tun.

Für die Touristinformation ergeben sich aus den genannten Zusammenhängen folgende Maßnahmen, die wir nun ergreifen werden:

1. Ausbau der Kommunikation mit den regionalen und überregionalen Verbänden (STG, TMBW, DTV, Basel-Land Tourismus, AK Tourismus im Landkreis etc.)
2. Fortsetzen der guten Kommunikation mit Airbnb und anderen Portalen
3. Presseinformation für alle Lörracher Vermieter mit dem Hinweis, dass Ferienwohnungen bei der Stadt gemeldet werden müssen, dass die KONUS-Abgabe auch für Vermieter auf Airbnb verpflichtend ist bzw. dass auch Gäste, die über Airbnb buchen den Zugang zu KONUS erhalten müssen, und mit dem Hinweis auf mögliche Stichproben.
4. Stichproben bei uns nicht bekannten Vermietern auf Airbnb und anderen Portalen und Prüfung weiterer Schritte